

次贷危机爆发,高额回报无望,豪宅投资者被冷酷现实撞了一下腰

美国:“梦之屋”变成“噩梦”

文 / 何 柳

美丽的大房子

罗杰·埃里奥特在佛罗里达州棕榈城有一座美丽的大房子,当地邻居们称之为“梦之屋”。

“梦之屋”位于一个占地 9300 多平方米的马车爱好者社区。社区内绿树环绕,风景宜人。房子占地约 325 平方米,红瓦白墙,房前屋后绿草如茵,视野开阔。内部分为上下两层,共有 4 间卧室和 3 间浴室。

罗杰是一名房地产承包商,妻子艾莉森则是医疗设备销售员。他们最初建造这座新房,并不仅是为了居住,而是怀着投资增值的憧憬。迄今为止,埃里奥特夫妇已经为这座新家砸进了 75 万美元,而他们在房子里住的时间还不足两年。

旁人看来,拥有这么一座“梦之屋”,埃里奥特夫妇应该心满意足。事实并不然,随着美国房地产市场 2006 年陷入衰退以来,夫妇俩越来越怀疑自己当初的选择。

建房时,埃里奥特夫妇选择了高风险的可调整利率次级抵押贷款,即贷款利率随着短期利率波动而变动。如今美国金融市场爆发次级抵押贷款危机,利率上升,房价回落。尽管夫妇俩手上有大量证券类资产,还不至于担心还款问题,但他们陷入了另外一种尴尬。

美国“9·11”事件以后,为刺激经济增长,美联储连续多次降低利率,房地产市场迅速膨胀,房产投资盛极一时。2000 年至 2005 年间,住宅市场的持续繁荣使像罗杰一样的普通投资者也开始“野心膨胀”。他们已经不满足于买下一处房产仅作为安身之所。罗杰希望,房子,作为一项投资,能为他和妻子带来高额回报。然而事与愿违,罗杰这座被邻居赞叹为“梦之屋”的豪宅,如今价格不断“缩水”,美梦变成了一场噩梦。

悔当初太奢侈

这并不是罗杰一个人的经历。整个美国,众多房产投资者在房地产市场衰退的打击下哀声一片。

美国全国房地产经纪人协会的数据显示,2000 年至 2005 年间,美国中等住宅房价从 14.36 万美元狂涨到 21.96 万美元,升幅达 52.9%。然而经济学家认为,房产市场已经于 2005 年底达到巅峰。全国房地产经纪人协会的交易部门也推测,到 2007 年底,住宅销售额将比 2006 年下降 10.8%。他们还认为,今年将是中等住宅房价自 20 世纪 30 年代经济大萧条以来首次全年下跌。

埃里奥特夫妇并不能肯定,他们的“梦之屋”在如今的房产市场能卖出什么价钱。罗杰说,当地房地产市场只能用“可怕”来形容,登记交易的房产价格疲软不堪。罗杰估计,他的房子如果出售,不要说投资回报,就连建造成本也只能收回 90%。而且,最令他担心的是,这轮房产价格的下跌很可能才刚刚开始。

“我感到苦恼,”罗杰说,“我建

多年来,美国有一些人喜欢投资面积大、设施豪华的房产,期待获得高额回报。然而,在美国次级抵押贷款危机爆发,利率上升,房地产市场陷入低迷的今天,现实让他们失望了。对于这些房产投资者而言,不但最初期望的高回报成了泡影,房屋价格的急剧“缩水”更成为他们的噩梦。



许多投资者在大面积住宅的内部装修上也追求豪华



房地产记者麦克吉恩给投资者的建议是调整心态,看“长线”



罗杰·埃里奥特的豪宅位于一个绿草如茵的社区

造了这座梦一样美好的房子。我妻子非常喜欢它。每个邻居都认为它棒极了。”然而,罗杰造这座房子是为了获得增值。在房价持续下跌的今天,他只希望自己当初能将房子建造得简单一些,而不是现在这座奢侈的“梦之屋”。

罗杰的悔恨并不仅仅出于一个普通建造者的心理。由于当初建造房子时动用了妻子继承的遗产,罗杰还感到自己肩负着一一种特殊责任,要使这笔投资“物有所值”。

身为一名承包商,罗杰承包了自己房子的建筑工作。“梦之屋”一些所费不菲的特别之处,正是出自他自己的主意。房顶由环氧金属制成,据称质量终身保证,仅此一项就耗资 4 万美元。再加上抗飓风冲击的玻璃,超高效绝缘材料以及一个应急发电机,这座房子堪称安全和节能的典范。不过,罗杰怀疑当地房产市场上的买方是否愿意为此“埋单”。

除此之外,埃里奥特夫妇的悔恨还在于,他们意识到“梦之屋”过于庞大,超出实际需要。罗杰说:“如果让我从头来过,我会按另一种非常不同的方式来建造。我会在各个方面都缩小规模。”

多人同病相怜

罗杰并不是唯一一个受房价涨跌所困扰的美国人。在美国沿海城市的房产市场,也就是那些曾经房价飞涨的地方,罗杰的遭遇实在是太普遍了。

从某种意义上说,《纽约时报》专栏作家米歇尔·斯拉塔拉与罗杰同病相怜。斯拉塔拉在一个海滨城市购买了一处房产。随着美国房地产市场降温,她的房子价格不断下滑,她几乎每几个小时就要上网,查看自己房子的市场价格,就在最近两个月里,她的房子的市场价已经暴跌 9 万多美元。苦恼的斯拉塔拉在文章中不无自嘲地说:“我真的,

真的很需要知道怎么才能管理好我最大的投资。”她说,理财专家后来告诉她,那处房产所在地的投资价值与价格并不太匹配,并建议她最好每年只查看一次房子的价格。

《新闻周刊》房地产记者丹尼尔·麦克吉恩对此评论说,理财专家常常耗费大量精力劝说股票投资者在股市下跌时不要恐慌性抛售股票,“最好不要太频繁地查看你的账户,这是古老智慧告诉我们的道理”,对于房产投资者而言也是如此。

麦克吉恩说:“我对自己住宅的房价也很关心,但是我只是隔几个月上网查看一次它的市场价格。即使当那些数字看起来不那么令人愉快时,我也尽量不让它影响我的情绪。毕竟,我没有出售它的计划。”

一个错误决定

但罗杰显然还没有达到麦克吉恩的境界,他最近正在为一堆数字焦头烂额:房价不断“缩水”,他还必须不间断地为房子缴纳税款、保险费和按揭贷款利息。他觉得,现在的情形甚至比租一处好房子还不合算。他说:“如果我们有 75 万美元的资产,三年时间里不管它,最后甚至无法收回 75 万美元,这就意味着我们做了一个错误的决定。”

罗杰说,他的父母很可能无法理解他的焦虑心情。“他们(父母)买房子时,想的是将在这里住上 30 年,”罗杰说,“而不是‘我们将在这里住上 5 年,再赚一些钱’。对他们而言,这(房产)不是一个投资游戏。”当然,罗杰的父母也无法想象住在价值 75 万美元房子里的情形。罗杰坦诚:“在把住宅变成投资品这一点上,我们做得有点过度了。”

适当调整心态

在旁人看来,罗杰的确做得“过度”了。埃里奥特夫妇的遭遇经报道后,一些美国读者认为,他们利用住

宅获取投资回报本身无可厚非,使他们陷入窘境的是投资管理手段和自己的心态。正如斯拉塔拉一样,理财专家对她的建议是,首先要选择“可靠”的地点投资房产,其次是保持平稳、“长线”的心态。

署名为“dnajsul”的网民评论说,不管人们是不是把住宅当作投资,首先应该把它看作一种债务,需要运用合适的手段加以管理。比如,用 30 年期限的抵押贷款购买房屋时,如果把这视为一种投资手段,期待在未来获得(高)回报,这种做法显然不够“经济学的理性”。许多美国家庭掉进了这样一种陷阱:卖掉旧房,建造越来越大的房子,自始至终没有摆脱抵押贷款的负担。

他说:“如果罗杰能够用他们夫妻得到的遗产购买一座投资性房产(或其他财产),抵押贷款的期限较短一些,然后转手出租,那么当投资收益还清了抵押贷款,并开始为他们带来额外收入时,这座房子就变成了真正的‘梦之屋’。这是一个老生常谈的故事:我们想现在就得到所有东西,于是,我们用自己尚未拥有的钱,去换取瞬间的满足。”

他还说,罗杰既然已经选择了这项投资,那么,他接下来要做的就是关注长期收益,“计较短期回报没有太大意义”。根据罗杰的描述,他的房屋具有很高的品质,这种资产将会保值,而有一部分买者寻求的正是品质不同凡响的产品。可以说,需求总是存在。因此,埃里奥特夫妇现在所要做的,只是保持感恩与平和的心态,享受居住在“梦之屋”的每一时刻。

《新闻周刊》记者麦克吉恩则用一个比方,对投资房产的“埃里奥特们”提出建议:“当投资回报以两位数字增长的时代在记忆中褪色后,看待你住宅的房价变动,就像关注孩子第一次踢足球比赛:不管他表现得有多差,我们都应该心甘情愿地爱他。”

相关链接

次级抵押贷款相对于优质抵押贷款而言。美国房地产贷款系统分为三类:优质贷款市场、次优级的贷款市场以及次级贷款市场。一类贷款市场面向信用额度等级较高、收入稳定可靠的优质客户。而三类贷款市场则面向收入证明缺失、负债较重的客户,因其信用要求程度不高,其贷款利率通常比一般抵押贷款高出 2% 至 3%。大部分次级抵押贷款采取可调整利率形式,即贷款利率和需要支付的偿还额随着利率波动而变动。

2000 年至 2005 年间,美国房地产市场处于繁荣时期,美国人的购房热情不断升温,次级抵押贷款成了信用条件达不到优惠利率贷款要求的购房者的选择。而放贷机构间竞争的加剧催生了多种多样的高风险次级抵押贷款产品。次级抵押贷款市场迅速发展。然而随着美联储近年来多次加息,贷款者还贷压力加大,再加上住宅市场从去年开始降温,房价回落,很多次级抵押贷款市场的借款人无法按期还款,不少次级抵押贷款机构陷入严重财务困难,甚至破产,次贷危机因此爆发。

次贷危机影响的不仅仅是全球资本市场的投资者。由于美国房地产市场价格下跌过快,一大批炒房者陷入亏损。而房地产市场持续衰退,销售量萎缩,很可能使炒房者的房产价值继续“缩水”。



一名美国投资者兴建的豪宅

小 启

恭贺《新民环球》周刊精华之作的新书《一沙一世界》出版后,读者反响热烈。为满足读者需要,本报国际新闻部现以优惠价对外发售此书。购书者可直接至威海路 755 号 305 室购买(原价 8 折),或拨打电话 962288 订购(原价 9 折,市内免快递费)。

本刊主编 赵庆

李晖

(本刊除“论坛”及本报记者署名文章外,均由新华社供稿)



热点锁定:

芬兰南部图苏拉镇约凯拉中学 7 日发生一起校园枪击案,致使 9 人丧生,死者中包括该校女校长。凶手是该校一名 18 岁高中男生,行凶后开枪自杀身亡。

导读

A35

孩子出生顺序
决定人生道路?

A36

应对人口老化
芬兰先行一步

A37

名记街头遇害
幕后黑手是谁?